

HOTEL MARKET UPDATE

KONJUNKTUR & TRENDER PÅ DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Feb/20

*Vi (r)apporterar
de senaste siffrorna.*



MAKROINDIKATORER I SVERIGE 2
ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN 3
UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER 4
NORDISK HOTELLMARKNAD - LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA 7


Annordia
HOSPITALITY CONSULTING

HOTEL MARKET UPDATE

Välkommen till Annordias månatliga marknadsbrev Hotel Market Update. Här hittar du viktig och aktuell statistisk information om den svenska och nordiska hotellmarknaden.

Annordia har utfört ett stort antal utredningar där vi analyserat alla tänkbara aspekter av hotell och besöksnäringen. Över tid har vi byggt upp omfattande databaser med marknadsinformation för att stötta vår rådgivningsverksamhet. Vi har därför en unik inblick i marknaden som vi gärna delar med oss av och som vi hoppas kan hjälpa dig med intresse i hotellbranschen.

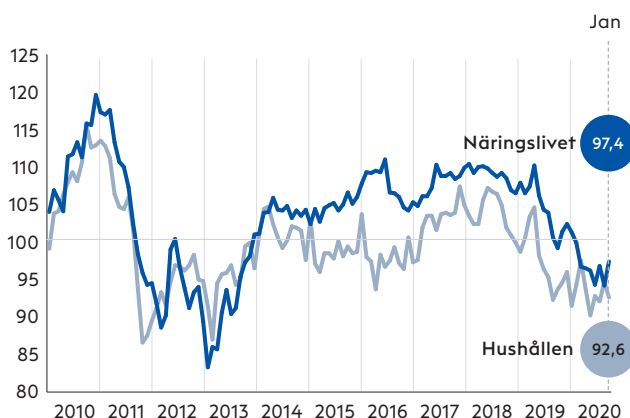
MÅNADENS NEDSLAG

Tillväxten för helåret 2019 var god på den svenska hotellmarknaden men RevPAR-tillväxten var beskedlig.

- Konfidensindikatorn för det svenska näringslivet steg relativt kraftigt i januari och ligger nu ganska nära det historiska medelvärdet, se konfidensindikatorerna, sid 2.
- Hotellföretagens optimism avseende efterfrågan på några månaders sikt sjönk något i januari, men ligger en bra bit över det historiska medelvärdet, se hotellföretagens förväntningar, sid 3.
- Tillväxten i belagda hotellrum landade preliminärt på fyra procent för helåret 2019 på den svenska hotellmarknaden, vilket är ungefär samma ökningstakt som 2018. RevPAR steg med en knapp procent, se utveckling hotellparametrar, sid 3.
- Östersund hade en mycket stark hotellmånad i december. Belagda hotellrum ökade med nästan 20 procent och RevPAR med över 30 procent. Orsaken var ett antal större idrottsevenemang i kommunen. Bland annat hölls världscupen i skidskytte i början av december, se tabell för december månad, sid 4.
- Trots en tillväxt i belagda hotellrum på fyra procent i Stockholm under 2019, så var det lägst tillväxt bland de nordiska huvudstäderna. I Oslo ökade belagda rum med nästan 10 procent. Det var dock endast i Stockholm som belägningsgraden steg, vilket visar att hotellrumskapaciteten i de övriga huvudstäderna växte snabbare än efterfrågan, se tabell för januari-december, sid 7.

MAKROINDIKATORER I SVERIGE

Konfidensindikatorn för näringslivet förbättrades tydligt under januari och ligger på den högsta nivån sedan sommaren 2019. Nivån är nu ganska nära det historiska medelvärdet. Det svenska hushållens optimism sjönk dock under januari och ligger långt under det historiska medelvärdet.

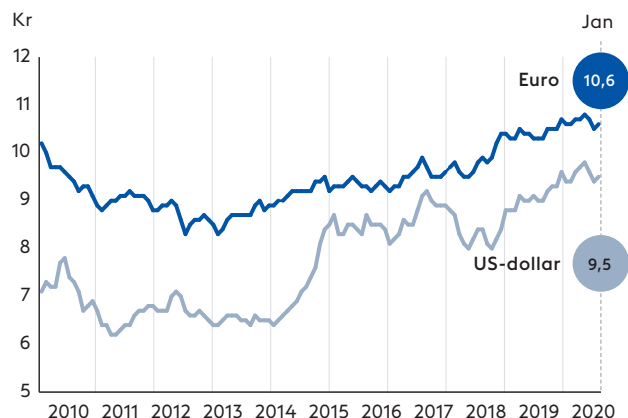


Konfidensindikatorer för näringslivet och hushållen i Sverige, f.o.m. januari.

Källa: Konjunkturinstitutet

Konfidensindikatorer är ett sammantaget mått på de övergripande uppfattningarna och förväntningarna hos näringslivet och hushållen.

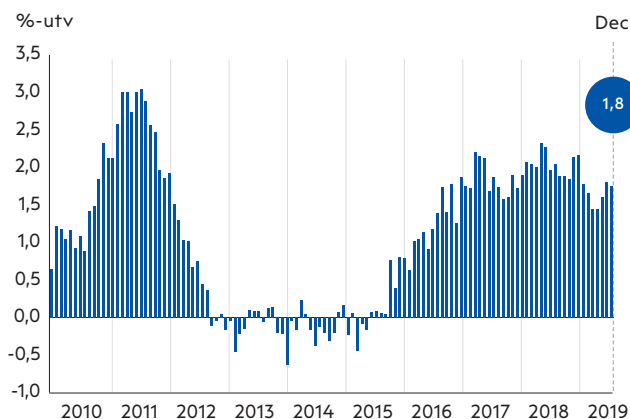
Den svenska kronans värde sjönk marginellt mot såväl Euro som US-dollar under januari. Värdet är fortsatt, inte minst mot US-dollar, historiskt lågt. Även mot det brittiska pundet och den norska kronan sjönk värdet.



Den svenska kronans utveckling mot Euro och US-dollar, f.o.m. januari.

Källa: Riksbanken

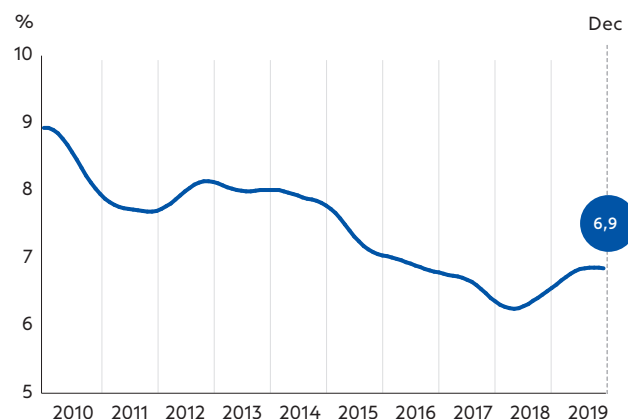
Inflationstakten låg kvar på 1,8 procent jämfört med december 2018. Ökningstakten jämfört med motsvarande månad föregående år har ökat sedan slutet på sommaren.



Inflationstakten (KPI) i den svenska ekonomin, f.o.m. december

Källa: SCB

Den justerade arbetslösheten enligt trend låg kvar 6,9 procent i december. Jämfört med motsvarande månad 2018 har arbetslösheten ökat med 0,4 procentenheter från 6,5 procent under det senaste året.



Arbetslösheten (trend) i procent på den svenska arbetsmarknaden, f.o.m. december.

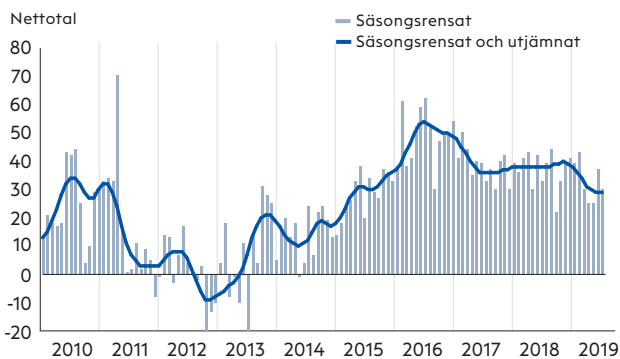
Källa: AKU (SCB)

1,8%

SÅ HÖG VAR INFLATIONEN I DECEMBER

ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

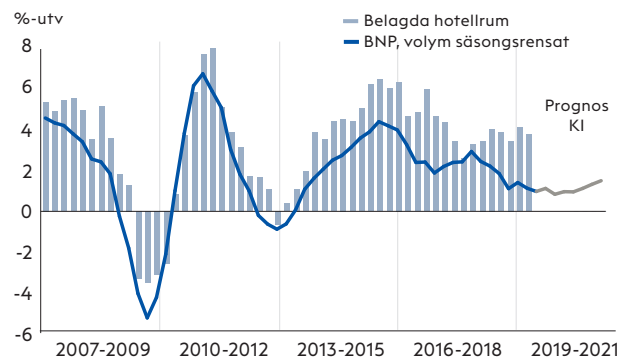
Hotellföretagens optimism sjönk under januari avseende efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt. Detta efter att ha vänt upp relativt kraftigt föregående månad. Trenden ligger kvar på samma nivå som föregående månad.



De svenska hotellföretagens förväntningar på efterfrågan på deras tjänster på 3-månaders sikt, t.o.m. januari.

Källa: Konjunkturinstitutet
Nettotal: Se definitioner på sidan 8

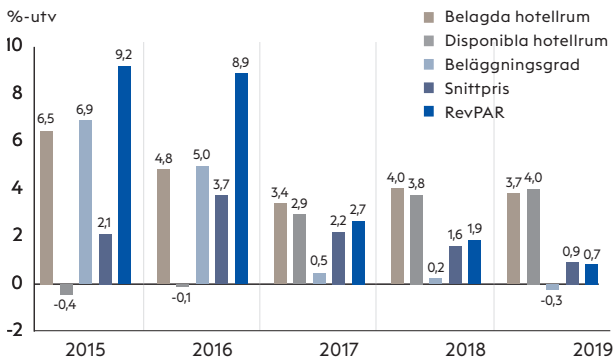
Efterfrågan på hotellrum följer normalt den allmänna konjunkturen. Kopplingen mellan belagda hotellrum och BNP har dock minskat något i takt med privatmarknadens ökande betydelse.



Utveckling av belagda hotellrum och BNP (volym) i Sverige, 4-kvartal rullande medelvärden.

Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

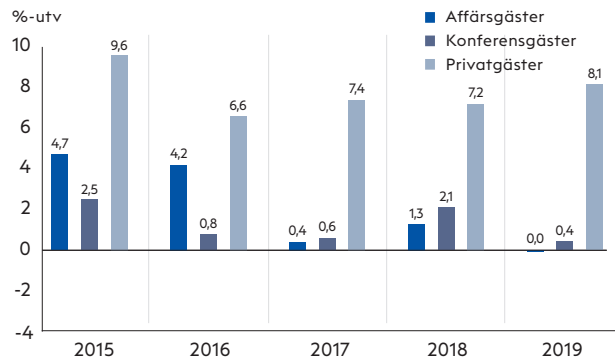
Tillväxten i belagda hotellrum landade på knappt fyra procent för helåret 2019, vilket var på ungefär samma nivå som 2018 och är hög i ett historiskt perspektiv. Beläggingsgraden ligger kvar på ungefär samma nivå som föregående år och RevPAR ökade med en knapp procent.



Utveckling av viktiga hotellparametrar på den svenska hotellmarknaden, jämfört med föregående år, t.o.m. december.

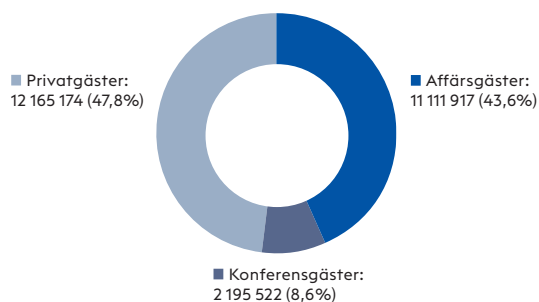
Källa: Tillväxtverket/SCB

Av tillväxten i belagda hotellrum 2019 stod privatsegmentet för nästan 100 procent. Som en konsekvens av detta ökade segmentets andel av belagda hotellrum från 46 procent till 48 procent.



Procentuell utveckling av belagda hotellrum av olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden jämfört med föregående år, t.o.m. december.

Källa: Tillväxtverket/SCB



Privatgästerna har belagt nästan 12,2 miljoner hotellrum under 2019. Det motsvarar 48 procent av det totala antalet belagda rum.

Fördelning av belagda hotellrum mellan olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden, jan-dec 2019.

Källa: Tillväxtverket/SCB

UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER

MÅNAD DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	413	408	1,1	59,3	60,0	-1,3	1 133	1 153	-1,8	671	692	-3,0
GÖTEBORG	163	160	1,4	58,3	59,5	-2,1	1 063	1 037	2,4	619	618	0,2
MALMÖ	80	76	5,1	51,2	52,1	-1,7	798	797	0,2	409	415	-1,6
SIGTUNA	45	44	3,6	58,2	57,3	1,4	1 002	1 044	-4,0	582	598	-2,7
SOLNA	33	33	0,2	53,0	52,1	1,8	923	927	-0,5	489	483	1,3
JÖNKÖPING	22	23	-5,7	40,2	42,5	-5,5	804	832	-3,4	323	354	-8,7
HELSINGBORG	25	24	3,4	48,2	48,6	-0,8	878	800	9,7	423	389	8,8
UMEÅ	26	25	3,3	46,3	47,2	-1,8	811	805	0,8	376	380	-1,1
UPPSALA	24	24	2,0	48,0	47,5	1,1	881	894	-1,4	423	425	-0,4
LINKÖPING	22	21	0,3	41,0	44,3	-7,5	818	868	-5,8	336	385	-12,8
LUND	23	23	-1,2	49,7	50,8	-2,2	958	922	3,8	476	468	1,6
KARLSTAD	19	21	-9,6	47,9	51,3	-6,6	726	743	-2,3	348	381	-8,7
ÖREBRO	22	21	7,8	49,2	50,5	-2,7	857	825	3,9	422	417	1,1
VÄSTERÅS	26	22	15,2	56,3	53,3	5,6	945	948	-0,3	532	505	5,3
SUNDSVALL	20	20	-0,3	43,2	44,8	-3,5	923	863	7,0	399	387	3,2
NORRKÖPING	17	17	-3,9	39,3	47,6	-17,4	875	845	3,5	344	402	-14,5
LULEÅ	17	18	-3,9	50,7	54,0	-6,1	854	786	8,7	433	424	2,1
GOTLAND	8	9	-2,7	28,9	28,9	-0,1	735	746	-1,5	212	216	-1,6
NACKA	14	15	-7,5	44,4	48,5	-8,5	1 276	1 222	4,5	566	593	-4,4
HALMSTAD	11	11	0,2	36,6	39,2	-6,5	1 108	1 125	-1,6	406	441	-8,0
GÄVLE	16	15	5,8	50,2	48,0	4,5	846	818	3,5	425	393	8,1
ÖSTERSUND	17	14	19,3	61,1	54,8	11,5	1 008	858	17,5	616	470	31,0
VÄXJÖ	12	12	0,6	45,2	44,0	2,6	889	901	-1,2	402	396	1,3
KALMAR	11	11	-0,3	42,9	41,5	3,4	831	835	-0,4	357	346	3,0
SÖDERTÄLJE	10	10	-3,2	39,3	44,4	-11,5	904	856	5,6	355	380	-6,6
RIKET	1 600	1 559	2,7	44,7	46,5	-3,8	1 002	995	0,7	448	463	-3,2

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

YEAR-TO-DATE JANUARI – DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	6 078	5 843	4,0	71,8	71,2	0,8	1 237	1 227	0,8	888	874	1,6
GÖTEBORG	2 435	2 407	1,2	72,4	72,0	0,6	1 112	1 095	1,5	805	788	2,1
MALMÖ	1 276	1 193	6,9	69,1	68,5	0,8	852	843	1,1	589	578	1,9
SIGTUNA	670	663	1,1	68,3	69,6	-1,8	1 045	1 071	-2,5	714	745	-4,2
SOLNA	513	486	5,6	67,5	68,7	-1,8	982	988	-0,7	662	679	-2,5
JÖNKÖPING	422	405	4,1	61,2	58,1	5,4	913	915	-0,2	559	531	5,2
HELSINGBORG	395	400	-1,4	64,3	66,3	-3,0	889	875	1,6	571	580	-1,4
UMEÅ	420	391	7,5	60,6	58,9	3,0	819	825	-0,7	496	486	2,2
UPPSALA	369	369	-0,2	60,1	61,7	-2,5	951	949	0,2	572	585	-2,3
LINKÖPING	389	361	7,9	58,7	57,6	1,8	874	917	-4,7	513	529	-3,0
LUND	349	346	0,9	62,4	63,9	-2,3	971	931	4,3	606	595	1,9
KARLSTAD	341	337	1,3	69,8	71,7	-2,8	841	851	-1,2	587	611	-4,0
ÖREBRO	360	336	7,2	65,7	65,4	0,5	912	887	2,8	599	580	3,3
VÄSTERÅS	342	321	6,7	65,7	66,7	-1,6	976	968	0,8	641	646	-0,7
SUNDSVALL	305	302	1,1	55,6	55,7	-0,2	888	873	1,7	493	486	1,5
NORRKÖPING	306	296	3,4	56,2	57,2	-1,7	1 016	961	5,8	571	549	4,0
LULEÅ	260	256	1,2	64,4	64,3	0,2	871	843	3,3	561	542	3,4
GOTLAND	264	255	3,5	52,2	50,9	2,7	1 080	1 098	-1,6	564	558	1,0
NACKA	236	234	0,7	58,5	58,2	0,5	1 252	1 280	-2,2	732	745	-1,8
HALMSTAD	222	222	-0,2	56,4	58,6	-3,7	1 201	1 192	0,8	677	698	-3,0
GÄVLE	235	220	7,0	62,8	60,3	4,3	918	891	3,0	577	537	7,4
ÖSTERSUND	219	202	8,6	66,1	62,4	5,9	945	894	5,7	624	558	11,9
VÄXJÖ	200	197	1,7	58,9	59,6	-1,3	901	886	1,7	531	528	0,4
KALMAR	202	196	2,8	63,2	60,8	4,0	949	928	2,3	600	564	6,4
SÖDERTÄLJE	173	173	0,0	58,0	59,1	-1,9	929	890	4,4	539	526	2,4
RIKET	25 473	24 552	3,7	58,3	58,4	-0,3	1 039	1 030	0,9	606	601	0,7

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

12-MÅNADERS RULLANDE JANUARI - DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	6 078	5 843	4,0	71,8	71,2	0,8	1 237	1 227	0,8	888	874	1,6
GÖTEBORG	2 435	2 407	1,2	72,4	72,0	0,6	1 112	1 095	1,5	805	788	2,1
MALMÖ	1 276	1 193	6,9	69,1	68,5	0,8	852	843	1,1	589	578	1,9
SIGTUNA	670	663	1,1	68,3	69,6	-1,8	1 045	1 071	-2,5	714	745	-4,2
SOLNA	513	486	5,6	67,5	68,7	-1,8	982	988	-0,7	662	679	-2,5
JÖNKÖPING	422	405	4,1	61,2	58,1	5,4	913	915	-0,2	559	531	5,2
HELSINGBORG	395	400	-1,4	64,3	66,3	-3,0	889	875	1,6	571	580	-1,4
UMEÅ	420	391	7,5	60,6	58,9	3,0	819	825	-0,7	496	486	2,2
UPPSALA	369	369	-0,2	60,1	61,7	-2,5	951	949	0,2	572	585	-2,3
LINKÖPING	389	361	7,9	58,7	57,6	1,8	874	917	-4,7	513	529	-3,0
LUND	349	346	0,9	62,4	63,9	-2,3	971	931	4,3	606	595	1,9
KARLSTAD	341	337	1,3	69,8	71,7	-2,8	841	851	-1,2	587	611	-4,0
ÖREBRO	360	336	7,2	65,7	65,4	0,5	912	887	2,8	599	580	3,3
VÄSTERÅS	342	321	6,7	65,7	66,7	-1,6	976	968	0,8	641	646	-0,7
SUNDSVALL	305	302	1,1	55,6	55,7	-0,2	888	873	1,7	493	486	1,5
NORRKÖPING	306	296	3,4	56,2	57,2	-1,7	1 016	961	5,8	571	549	4,0
LULEÅ	260	256	1,2	64,4	64,3	0,2	871	843	3,3	561	542	3,4
GOTLAND	264	255	3,5	52,2	50,9	2,7	1 080	1 098	-1,6	564	558	1,0
NACKA	236	234	0,7	58,5	58,2	0,5	1 252	1 280	-2,2	732	745	-1,8
HALMSTAD	222	222	-0,2	56,4	58,6	-3,7	1 201	1 192	0,8	677	698	-3,0
GÄVLE	235	220	7,0	62,8	60,3	4,3	918	891	3,0	577	537	7,4
ÖSTERSUND	219	202	8,6	66,1	62,4	5,9	945	894	5,7	624	558	11,9
VÄXJÖ	200	197	1,7	58,9	59,6	-1,3	901	886	1,7	531	528	0,4
KALMAR	202	196	2,8	63,2	60,8	4,0	949	928	2,3	600	564	6,4
SÖDERTÄLJE	173	173	0,0	58,0	59,1	-1,9	929	890	4,4	539	526	2,4
RIKET	25 473	24 552	3,7	58,3	58,4	-0,3	1 039	1 030	0,9	606	601	0,7

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

NORDISK HOTELLMARKNAD - LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA

MÅNAD DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	1 600	1 559	2,7	44,7	46,5	-3,8	1 002	995	0,7	448	463	-3,2
DANMARK	662	649	2,1	46,0	47,0	-2,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	847	841	0,8	50,3	50,5	-0,4	1 152	1 107	2,0	579	559	1,6
NORGE	922	838	10,1	39,9	40,4	-1,2	1 001	990	1,9	399	400	0,6
STOCKHOLM	413	408	1,1	59,3	60,0	-1,3	1 133	1 153	-1,8	671	692	-3,0
KÖPENHAMN	361	355	1,7	62,0	66,0	-6,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	203	199	2,2	64,2	68,4	-6,1	1 129	1 173	-5,7	725	803	-11,5
OSLO	227	193	17,7	55,2	58,8	-6,1	1 017	1 063	-3,6	562	625	-9,5

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

YEAR-TO-DATE JANUARI - DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	25 473	24 552	3,7	58,3	58,4	-0,3	1 039	1 030	0,9	606	601	0,7
DANMARK	10 944	10 477	4,5	61,8	61,9	-0,2	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	11 138	10 729	3,8	56,1	55,3	1,4	1 039	972	4,7	582	538	6,1
NORGE	16 632	15 785	5,4	55,8	55,3	0,9	1 025	1 008	2,5	572	558	3,4
STOCKHOLM	6 078	5 843	4,0	71,8	71,2	0,8	1 237	1 227	0,8	888	874	1,6
KÖPENHAMN	5 033	4 760	5,7	75,7	77,3	-2,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 763	2 594	6,5	74,5	75,8	-1,7	1 207	1 106	7,0	899	838	5,1
OSLO	3 576	3 252	9,9	70,1	71,3	-1,6	1 094	1 117	-1,3	767	796	-2,9

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

12-MÅNADERS RULLANDE JANUARI- DECEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	25 473	24 552	3,7	58,3	58,4	-0,3	1 039	1 030	0,9	606	601	0,7
DANMARK	10 944	10 477	4,5	61,8	61,9	-0,2	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	11 138	10 729	3,8	56,1	55,3	1,4	1 039	972	4,7	582	538	6,1
NORGE	16 632	15 785	5,4	55,8	55,3	0,9	1 025	1 008	2,5	572	558	3,4
STOCKHOLM	6 078	5 843	4,0	71,8	71,2	0,8	1 237	1 227	0,8	888	874	1,6
KÖPENHAMN	5 033	4 760	5,7	75,7	77,3	-2,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 763	2 594	6,5	74,5	75,8	-1,7	1 207	1 106	7,0	899	838	5,1
OSLO	3 576	3 252	9,9	70,1	71,3	-1,6	1 094	1 117	-1,3	767	796	-2,9

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

DEFINITIONER

Nettotal: Nettotal är skillnaden mellan hotell som har svarat positiva respektive negativa förväntningar avseende efterfrågan på hotellets tjänster. Ett värde över noll betyder en större andel med positiva förväntningar än andel med negativa förväntningar och tvärtom.

Beläggingsgrad: Belagda hotellrum/Disponibla hotellrum.

Snittpris: Logiomsättning/Belagda hotellrum.

RevPAR: Beläggingsgrad x Snittpris.

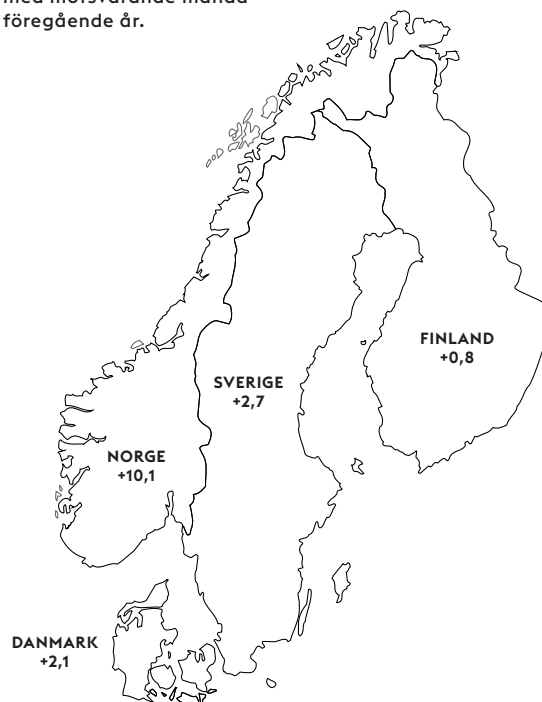
IU: Ingen uppgift.

+6,1%

SÅ MYCKET STEG
REVPAR PÅ HOTELL I
FINLAND 2019

BELAGDA HOTELLRUM I NORDEN I DECEMBER

%-utveckling jämfört med motsvarande månad föregående år.



Det var passionen för hotell som startade Annordia. 25 år senare är vi stolta över att räknas som en av Nordens ledande rådgivningsbyråer för investeringar i och utveckling av hotellfastigheter. Som fullservicebyrå hjälper vi våra uppdragsgivare under investeringscykelns alla faser. Från marknadsanalys och konceptutveckling, till hyresbedömning, operatörsupphandling samt försäljning. Kontakta oss gärna om du vill veta mer.

KONTAKT

Hans Åke Petersson
CEO & Partner
hansake.petersson@annordia.com
+46 70 699 37 51

Björn Arnek
Chief Economist
bjorn.arnek@annordia.com
+46 76 315 84 41



*Vi är på bollen och (r)apporterar fler siffror
nästa månad. Och nästa och nästa...*

Anmäl dig till våra nyhetsbrev på annordia.com
så får du HMU, Konjunkturbarometern
och annan information om hotellmarknaden
direkt till din mejlbox.